



# COMUNE di ASSEMINI

Città Metropolitana di Cagliari

Piazza Repubblica - 09032 - ASSEMINI

[www.comune.assemini.ca.it](http://www.comune.assemini.ca.it)

Tel. 070/949.1- Telefax 070/940.977

## AREA TECNICA

### SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, PUBBLICA, VIGILANZA EDILIZIA, CONDONO, PATRIMONIO, DUAAP, PUBBLICO SPETTACOLO

#### Variante n. 3 al Piano Urbanistico Comunale finalizzata alla eliminazione della Zona "Piano Particolareggiato della Via Cagliari" modificata in Zona "B" – Sottozona "B<sub>4</sub>"

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA

##### A) PREMESSA

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2014 è stato adottato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., divenuto vigente con il recepimento delle prescrizioni di cui alla Determinazione R.A.S. n. 994/D.G. del 13/04/2015 (C.T.R.U), formalizzate nella Deliberazione Consiliare n. 22 del 06/08/2015 e risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con la Determinazione n. 2079/D.G. del 12/08/2015 che ne stabiliva la pubblicazione sul B.U.R.A.S. ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, 8° comma, della L.R. n. 45/1989 e s.m.i., quest'ultima formalizzata in data 27/08/2015.
- Tale Piano prevedeva la riclassificazione della Zona "A" – Centro Storico – Centro di Prima e Antica Formazione in due Sottozone: A<sub>1</sub> – Tessuti Urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico; A<sub>2</sub> - Tessuti Alterati e/o non riconoscibili, demandandone l'attuazione ad apposito Piano Particolareggiato del Centro Storico da adottarsi nel rispetto del P.P.R. e del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 e dell'art. 9 della L.R. n. 28/98.
- In particolare la Sottozona "A<sub>2</sub>" (cosiddetto Centro Matrice) nell'ambito della via Cagliari (interessante la parte centrale) determinava la cogente creazione della discontinuità in testa ed in coda alla medesima via del vigente "Piano Particolareggiato della via Cagliari" (evidenziata nella tavola 4 del P.U.C. vigente con tratteggio) adottato con D.C.C. n. 3 del 08/03/1988 e n. 378 del 12/04/1988 e approvato con D.A. n. 1321 del 01/10/1989.
- Il medesimo P.U.C. prevedeva all'art. 36, l'aggiornamento e la revisione delle aree di interessate dal Piano Particolareggiato, anche con riferimento alle risultanze delle analisi e Determinazioni dello Studio del Piano Particolareggiato del Centro Storico, poiché la via Cagliari (ex S.S. 130 Iglesiente collegante internamente all'urbano Elmas con Decimomannu) presenta una continuità tipologica e storica da tutelare.
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/07/2017 è stato riadottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico, al cui interno conteneva le succitate analisi che hanno determinato come obiettivo politico dell'Amministrazione Comunale di dover dettare nell'ambito del medesimo P.P.C.S. le "**Norme Guida**" per le aree ed i fabbricati ricadenti nelle zone limitrofe comprese all'interno del Piano Particolareggiato della via Cagliari, da recepire con apposita variante al P.U.C. vigente (art. 1 – N.T.A. P.P.C.S.), con la finalità di riqualificare l'intero asse della via Cagliari e incrementare e restituire l'unitarietà formale dello spazio pubblico.
- Infatti l'art. 16 delle N.T.A. del P.P.C.S. denominato "**Norme di indirizzo di riferimento per la variante al P.U.C. relativa al P.P. della via Cagliari**", costituiva la decisione del Consiglio Comunale per il raggiungimento definitivo dell'obiettivo, da adottarsi con separato Atto Deliberativo Consiliare, contemporaneamente all'adozione definitiva del P.P.C.S. (come da dispositivo della D.C.C. n. 31 del 26/07/2017;
- Pertanto essendo stato completato l'iter procedurale del P.P.C.S. ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89, come da Proposta di adozione definitiva agli atti del Consiglio Comunale, risulta indispensabile attuare la decisione consiliare suddetta, con la presente Proposta di Pianificazione Urbanistica "Variante n. 3 al P.U.C. finalizzata alla eliminazione della Zona P.P. via Cagliari modificata in Zona "B" – Sottozona "B<sub>4</sub>"

## B) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante al PUC nasce proprio per superare definitivamente la presenza del Piano Particolareggiato della Via Cagliari istituendo per la parte esterna al Centro Storico una specifica sottozona B4. Le norme relative al Piano Particolareggiato della via Cagliari sono riportate agli artt. 36 e 37 del PUC vigente. In particolare vengono qui di seguito riportate:

### *SEZIONE II - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA CAGLIARI*

#### *36 Ambito del Piano Particolareggiato della via Cagliari"*

*Comprende le aree classificate B di completamento residenziale prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, ricomprese nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08 marzo 1988 e n° 378 in data 12 aprile 1988 ad esclusione delle aree classificate dal presente Piano come Zona A - sottozona A2.*

*Il presente Piano Urbanistico Comunale prevede l'aggiornamento e revisione del Piano Particolareggiato approvato nel 1988; i parametri edilizi e urbanistici riportati all'art. 37 costituiscono pertanto il riferimento per l'adeguamento dello strumento urbanistico particolareggiato.*

#### *37 Parametri urbanistici ed edilizi*

<b>Parametro</b>	<b>Valore</b>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Al piano terra: Du_B connesse alla residenza; Du_C per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture. Ai piani superiori: Du_A. residenziali; Du_B connesse alla residenza; Du_C. per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture.</i>
<i>Indice fondiario</i>	<i>3,00 mc/mq al piano terra; 3,00 mc/mq ai piani superiori.</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,75 mq/mq 0,50 mq/mq ai piani superiori.</i>
<i>Altezza massima Distanze</i>	<i>12,50 ml come da Regolamento Edilizio. In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l'aderenza dei fabbricati ai confini laterali.</i>
<i>Distanza e arretramento dal filo stradale</i>	<i>Nessuna prescrizione.</i>
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Aree a verde privato Indice di permeabilità</i>	<i>Nessuna prescrizione. Nessuna prescrizione.</i>

*Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni di piani attuativi in contrasto ed approvati prima dell'adozione del presente PUC.*

Con l'adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono state individuate le norme di indirizzo per quella parte dell'ex Piano Particolareggiato della Via Cagliari rimasta esterna al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

In particolare l'art. 16 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico da adottare definitivamente post osservazioni recita così testualmente:

**NORME DI INDIRIZZO DI RIFERIMENTO PER LA VARIANTE AL P.U.C. RELATIVA AL P.P. DELLA VIA CAGLIARI:**

1. Tale norma si inserisce come riferimento per la variante al P.U.C. relativa al P.P. della via Cagliari che fu approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 in data 08 marzo 1988 e n° 378 in data 12 aprile 1988.
2. L'area interessata comprende le zone classificate B (B2 e B1b) di completamento residenziale prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, individuate nel P.P. della via Cagliari e situate nella parte alta e nella parte bassa della via Cagliari.
3. Le indicazioni riportate nel presente articolo concernono gli interventi su prospetti e coperture previsti per gli immobili che si affacciano sulla via Cagliari e che sono compresi nel perimetro definito nell'ambito del P.P. della via Cagliari. Per tali immobili saranno estese le stesse prescrizioni previste per il Centro Storico e riportate all'art. 13.2, lett. b) comma 2 e 3, lett. f) comma 1, 2 e 3, lett. h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), e agli artt. 13.3 e 13.4 delle presenti Norme al fine di ripristinare un carattere unitario per l'intero asse viario.
4. All'interno di tale perimetro i nuovi corpi di fabbrica prospicienti la via Cagliari che verranno realizzati nei lotti attualmente liberi non potranno avere una altezza alla gronda superiore ai 7,5m e quindi non avere più di due livelli.
5. In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l'aderenza dei fabbricati ai confini laterali e l'edificazione sul filo strada.
6. L'indice fondiario all'interno di quest'area deve essere pari a 3 mc/mq e il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq.
7. Gli edifici realizzati con i tradizionali mattoni in terra cruda dovranno essere salvaguardati e eventuali incrementi volumetrici consentiti potranno essere realizzati secondo le regole insediative delle unità edilizie tradizionali con corte e salvaguardando il manufatto tradizionale.
8. Eventuali incrementi volumetrici consentiti nelle unità edilizie aventi corpi di fabbrica di carattere storico per tipologia e tecnica costruttiva potranno essere realizzati salvaguardando gli edifici tradizionali e in deroga alle distanze.

All'interno della presente variante è stata pertanto inserita la sottozona B4 anche nei riferimenti delle NTA del PUC vigente, ed in particolare agli articoli 7 e 32, che risulteranno così aggiornati contemplando la nuova sottozona B4 della zona B:

**7. Classificazione del territorio**

A	Aree di interesse storico, artistico o di pregio paesaggistico o tradizionale. Suddivise in sottozona A1 e A2.
B	Aree di completamento residenziale. Dette aree sono suddivise nelle seguenti sottozone: B1, B2, B3 e <u>B4</u> ;
C	Aree di espansione residenziale; Suddivise in sottozone: C1, C2 (PRU Piri Piri, PRU Truncu is Follas), C3, PEEP;
S	Aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico relative alle zone urbanistiche omogenee A, B e C suddivise in: S1, S2, S3, S4, Sbpr
D	Aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e deposito. Suddivise in sottozone omogenee D1 e D2;
G	Aree destinate ad edifici, attrezzature e impianti di interesse generale. Suddivise in sottozone: G1, G2, G3 e G4;
P.In.	Aree interessate da interventi di pianificazione integrata in ambito urbano comprendenti zone C, D, G ed S;
E	Aree destinate ad attività agricole. Suddivise in sottozone: E1, E2, E5;

Aree di rispetto Aree di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico, storico-architettonico, fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e dei corsi d'acqua; fasce di rispetto dei depuratori e degli elettrodotti;

**32. Sottozone**

Le sottozone urbanistiche individuate dalle tavole del Piano Urbanistico sono:

- B1 Aree prospicienti la zona A e la Matrice di Sviluppo di Antica e Prima Formazione realizzate sino agli anni cinquanta, suddivisa in B1.a - completamento a sviluppo estensivo e B1.b - completamento a sviluppo intensivo
- B2 - Aree da completare e/o riqualificare
- B3 - Aree di completamento residenziale a volumetria definita
- B4 - Aree di completamento residenziale dell'ex P.P. della via Cagliari;

La delimitazione della zona B sottozona B4 risulterà praticamente lo stralcio restante della zona individuata nell'ex Piano Particolareggiato della via Cagliari, rimasta esterna al Piano Particolareggiato del Centro Storico e già appartenente alla Zona Urbanistica B con sottozone B1.b e B2 senza modifica alcuna della superficie fondiaria.

In particolare le norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico che saranno prescrittive per la sottozona B4 saranno le seguenti:

**art. 13.2 lett. b) comma 2 e 3,**

**(b) VOLUMETRIE E SUPERFICI**

2. Nel caso di ricostruzione parziale o totale di un edificio storico parzialmente o integralmente demolito per questioni di sicurezza o crollato per cause naturali, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è previsto il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria purché sia rimasto immutato anche il rapporto originario del manufatto con la propria corte, ove esistente. Laddove il rapporto manufatto-corte sia variato a seguito di una nuova configurazione della corte, la ricostruzione potrà avvenire secondo quanto indicato nella scheda di progetto dell'Unità Edilizia o, quando non siano presenti indicazioni, secondo le regole tipologiche desumibili dagli abachi e secondo modalità insediative che non pregiudichino la vivibilità delle UE confinanti.

3. Sono consentiti, su costruzioni esistenti dissimili in tutto o in parte dai caratteri tradizionali, quegli interventi utili alla ridefinizione compositiva dell'edificio, o di parti di esso, secondo i caratteri tradizionali della architettura locale: riaperture e chiusure di vani murari, chiusura di logge e terrazze, ricomposizione dei balconi, eliminazione di vani ed apparati tecnologici.

**Art. 13 lett. f) comma 1, 2 e 3,**

**(f) COPERTURE A TETTO**

1. Il Piano indica negli elaborati di progetto e nelle schede conoscitive i casi in cui, in riferimento ai singoli corpi di fabbrica, è previsto il rifacimento della copertura e le modalità di rifacimento: le nuove coperture potranno essere a falda singola o doppia, a padiglione o con copertura piana come riportato negli elaborati e in scheda. La configurazione a doppia falda dovrà essere simmetrica e con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 40%; la falda singola dovrà avere una pendenza non superiore al 35%. Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari, asimmetriche, o sfalsate in altezza.

2. Per i fabbricati di valore storico che hanno mantenuto intatti i caratteri tipologici e costruttivi, le coperture dovranno mantenere il disegno, i materiali e le pendenze originarie.

3. Gli interventi di rifacimento del manto di copertura di edifici storici dovranno eseguirsi con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo.

**Art. 13 lett. h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), pertanto:**

**(h) CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico e laddove non siano previsti interventi di demolizione parziale o totale è obbligatoria la conservazione integrale dei comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali (cotto e laterizio intonacato a calce). Quando per l'accentuato stato di degrado ciò non fosse possibile, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentite previa dimostrazione delle reali necessità funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

2. In tutto il Centro Storico è sempre vietata la costruzione di canne fumarie nelle facciate prospicienti la pubblica via.

3. Nelle tipologie edilizie di valore storico la costruzione di nuovi comignoli è ammessa solo con l'uso di forme e finiture tradizionali e previa verifica del corretto inserimento nel manufatto.

4. Sono ammesse canne fumarie costituite da condotti in acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

5. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli. È in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento, acciaio o altro materiale estraneo alla tradizione locale che non sia rivestito in muratura a riproposizione delle forme dei comignoli tradizionali.

6. Nell'ipotesi che la canna fumaria debba essere intonacata, essa deve essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

**(i) SOLUZIONI DI GRONDA**

1. Nelle tipologie edilizie di valore storico le soluzioni ammesse sono le seguenti:

- attraverso tegole sporgenti dal filo del muro, prolungando semplicemente i coppi che formano i canali oltre il filo della muratura o da cornice in elementi lapidei o in mattoni cotti lasciati a vista o intonacati (sporgenza ammessa non oltre 15cm);

- attraverso un canale di gronda contenuto all'interno del cornicione di coronamento e muretto d'attico.

2. Le soluzioni di gronda in tutti gli edifici di valore storico nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati ed autorizzati, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.

3. Per i cornicioni di gronda di valore storico dovrà essere prevista la pulitura con opportuni lavaggi eseguiti in modo leggero, oppure potranno essere tinteggiati con lo stesso colore della facciata o con altro indicato nell'allegato dei colori. Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

4. In tutto il Centro Storico in nessun caso è consentita la realizzazione di aggetti delle falde di copertura (con elementi in legno, acciaio o con solai laterocementizi), in quanto non riconosciuti come elementi costruttivi tradizionali. Nel caso di interventi che ammettano tali opere, gli aggetti presenti devono essere sostituiti dalle soluzioni riportate al comma 1, in conformità alle caratteristiche delle eventuali tipologie edilizie di valore storico di appartenenza.

5. Non è ammesso l'uso di scossaline metalliche a protezione dei coronamenti murari laterali.

### **(l) RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE**

1. In tutto il Centro Storico:

a) sono esclusi i leganti cementizi, a favore di malte di calce, preferibilmente aerea o, in alternativa, debolmente idraulica, anche con utilizzo di intonaci "premiscelati";

b) è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo graffiato, bugnato, spruzzato, spugnato o a stucco o comunque atipico;

c) è vietata inoltre l'intonacatura parziale della facciata con bordi non lineari o obliqui.

2. Nelle tipologie edilizie di valore storico, negli edifici recenti di valore e negli edifici specialistici, in caso di risanamento e rifacimento dell'intonaco si deve recuperare ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco. In occasione di interventi sulle facciate si deve inoltre procedere alla rimozione di placcaggi e zoccolature aggiunte in tempi recenti e che non risultino pertinenti con l'impianto originale.

3. Per gli edifici sottoposti a conservazione è richiesto l'utilizzo di intonaci tradizionali a base di calce, per garantire la traspirabilità della muratura (ladiri), e si esclude quindi l'utilizzo di intonaci cementizi. È possibile utilizzare intonaci colorati in paste secondo le cromie identificate nell'abaco del colore.

4. Tutte le tinteggiature esterne dei fabbricati e dei muri di cinta devono rispettare l'abaco del colore.

5. Per gli edifici sottoposti a conservazione è prescritto l'utilizzo di tinteggiature traspiranti a base di calce.

6. Per gli edifici storici di pregio il colore da impiegarsi dovrà essere scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. È consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

7. Nel caso di cui vi siano edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'edificio accorpatto sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale, come i diversi allineamenti orizzontali delle finestre, il differente assetto dei piani terra, la diversa altezza dei fabbricati, si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica

8. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la lieve diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi quali lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, utilizzando tinte armoniosamente accordate con quelle principali d'insieme.

9. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate quali finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, lesene ed altro. Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

### **(m) PARTICOLARI ARCHITETTONICI**

1. Negli edifici storici l'intervento di restauro della facciata deve recuperare e mettere in risalto gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale laterizio e lapideo a vista o cementizio in origine come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, zoccolature, etc.

2. Negli edifici di recente edificazione e nelle nuove costruzioni il ridisegno delle aperture non dovrà emulare i caratteri storico-costruttivi dell'architettura tradizionale: non dovranno perciò essere riproposte cornici lasciate a vista.

3. Gli interventi di risanamento e ristrutturazione delle facciate dovranno prevedere lo smontaggio di soglie, davanzali, cornici, zoccolature e lesene realizzati in materiale incongruo.

#### **(n) INFISSI E BUCATURE**

1. Le aperture dovranno essere disposte in modo tale da rispettare gli allineamenti verticali tra quelle del piano terra e quelle dei piani superiori e, negli edifici di recente costruzione, laddove non vi siano variazioni di quote tra gli ambienti interni, dovranno rispettare anche gli allineamenti orizzontali.

2. Negli edifici di valore storico-conservativo non è consentita la realizzazione di nuove bucatore che ne alterino profondamente la composizione formale dei prospetti. Le nuove aperture sono consentite nei prospetti in cui eventuali nuove bucatore andassero a completare o ricomporre lo schema tipologico di riferimento. In questo caso esse dovranno riproporre le medesime dimensioni e i medesimi infissi di quelle esistenti. È consentita la trasformazione di bucatore finestrate in porte finestrate al fine di rendere funzionali e abitabili gli ambienti interni. È inoltre consentita la riapertura di una bucatore precedentemente tamponata.

3. Negli edifici profondamente alterati o di recente edificazione è consentita la modifica delle aperture al fine di ricondurre i prospetti a schemi compositivi che si rifanno alle tipologie tradizionali. Nell'ambito della variazione di destinazione d'uso, negli edifici in contrasto con le tipologie tradizionali e nelle recenti edificazioni, è consentito modificare le aperture esistenti al fine di renderle funzionali alle nuove esigenze purché nella nuova configurazione dei prospetti vengano rispettati gli allineamenti tra bucatore, le dimensioni e gli schemi compositivi dei riferimenti tipologici.

4. Le nuove aperture su spazi cortilizi interni non visibili dalla pubblica via, ove sia concessa la ristrutturazione edilizia, dovranno essere allineati in altezza alle bucatore esistenti e potranno avere una larghezza sino a 2,50m.

#### **(o) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

1. Tutte le aperture finestrate in facciata dovranno presentare infissi omogenei, per tipologia, disegno e colorazione.

2. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei serramenti di valore storico esistenti, i nuovi infissi e serramenti in sostituzione di quelli degradati o incongrui esistenti devono essere in legno, tinteggiati secondo le coloriture riportate nell'allegato del colore; colorazioni differenti sono consentite previo accertamento della effettiva storicità del colore.

3. Nel rifacimento dei serramenti esterni realizzati in legno, devono essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali propri della tradizione costruttiva locale, gli scuri posti all'interno del serramento in legno, e uniformando gli stessi se di foggia diversa.

4. Nel caso siano presenti e/o documentati infissi e serramenti in metallo di pregio o comunque originari e propri dell'epoca di realizzazione degli edifici (presenti ad esempio in alcuni edifici recenti di valore), tali elementi vanno ripristinati e salvaguardati.

5. Particolare attenzione deve essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta; quando non più utilizzabili, devono essere sostituiti con altri simili a quelli esistenti.

6. Tutti gli infissi esterni di un edificio devono avere medesima tinta e tonalità. Inoltre è richiesta l'uniformità cromatica e materica tra infissi e sistema di oscuramento.

7. Per i sistemi di oscuramento sono ammessi:

- a) scurini interni dello stesso materiale e colore della finestra;
- b) scurini esterni o persiane in legno.

8. Sono sempre vietati:

- a) infissi e serramenti esterni in PVC e in alluminio finto-legno;
- b) avvolgibili;
- c) veneziane esterne;
- d) vetri a specchio e suddivisioni delle luci non tradizionali (tipo all'inglese o altri).

9. L'utilizzo di infissi in alluminio e legno-alluminio per gli edifici di recente edificazione è consentito a condizione che non si faccia utilizzo di coprifili esterni non coerenti con gli stipiti o con i caratteri tradizionali delle aperture.

10. Negli interventi sulle facciate deve essere prevista la rimozione di eventuali infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi conformi alle prescrizioni riportate nelle presenti Norme.

11. Indicazioni più specifiche relative agli infissi e serramenti sono riportate nelle schede relative agli interventi consentiti per ciascuna unità edilizia.

#### **(p) PORTE, PORTONI, PORTALI E VETRINE**

1. Le porte e i portoni in legno con gli elementi accessori ben conservati devono essere salvaguardati ed è consentita la sola conservazione. Nel caso di infissi in legno degradato e non recuperabile dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno ad anta singola o doppia simmetrica come l'infisso originario. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato.

2. È richiesta la rimozione degli infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e quant'altro incongruo per forma, materiale e colore rispetto al complesso dell'edificio o in contrasto con le presenti norme.

3. Nel caso di edifici il cui ingresso risulta essere esclusivamente illuminato dalla porta di accesso è consentito l'uso di infisso del tipo a vetrina in legno purché conforme, nelle forme e dimensioni, al carattere tipologico tradizionale; in tal caso il sistema d'oscuramento dovrà essere del tipo a "scuri interni".
4. Le porte negli edifici non tradizionali potranno essere a doppia anta simmetrica o ad anta singola.
5. Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento e sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" o non tradizionali.
6. Le strutture dei tradizionali portali vanno salvaguardate.
7. I portali di nuova realizzazione con funzione carrabile e pedonale dovranno rifarsi agli esempi riportati negli abachi.

#### **(q) SERRANDE E APERTURE CARRABILI**

1. Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è richiesta l'eliminazione di serrande metalliche avvolgibili esistenti alle finestre. Se lo spazio lo consente, è consigliata la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni in legno o con serrande basculanti rivestite in legno, con telaio in acciaio a scomparsa. Per proporzioni, forma, materiali e tipologia del serramento si rimanda agli esempi tradizionali riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.
2. Dovranno essere sempre salvaguardate le aperture originarie di carattere storico che costituiscono ingresso di corti, autorimesse o spazi carrabili in genere.
3. Nel caso di costruzioni ex-novo queste dovranno essere riconducibili per forma e materiali a quanto descritto nell'Abaco.
4. Il portale deve essere sempre corredato da portone in legno a due ante, con disegno semplice, con possibilità di inserire su una delle due ante una porta per il passaggio pedonale.
5. Non sono ammesse soluzioni che prevedano l'uso di serrande metalliche o di cancelli ad aria passante di qualsiasi tipo, ad eccezione dei casi in cui chiudano vani ciechi.
6. Negli edifici di recente edificazione in cui gli infissi sono in alluminio/metallo, è consentito, anche per l'apertura carrabile, l'utilizzo di portoni in alluminio/metallo a condizione che non si faccia utilizzo di coprifili esterni non coerenti con gli stipiti o con i caratteri tradizionali delle aperture.

#### **(r) GRATE, ROSTE, FERRI BATTUTI, RINGHIERE, CANCELLI**

1. Tutti gli elementi in ferro battuto di finitura della facciata, costituiscono carattere essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.
2. Le grate di finestre, ringhiere, roste dei sopraluce, ferma imposte, anelli, porta standardi, ecc., se originari, devono essere conservati. Nel caso di degrado, la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, forma e colore.
3. Nuove grate, roste e ringhiere dovranno essere realizzate in ferro mantenendo un disegno dritto e lineare e senza bombature verso l'esterno.

#### **(s) RECINZIONI, CORTI E CORTILI, SCALE ESTERNE**

1. Per le recinzioni si prescrive l'intervento di ripristino tipologico. Tale intervento prevede il ripristino dei caratteri tipologico-costruttivi della muratura di recinzione tradizionale secondo gli esempi riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi. È consentita la realizzazione di nuove aperture carrabili e/o pedonali come da abaco nelle murature di recinzione tradizionali purché motivate da esigenze di carattere funzionale.
2. Sia le recinzioni esterne sia le recinzioni interne dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiatura.
3. Ove non diversamente indicato negli elaborati grafici di progetto e nelle schede di progetto delle UE, dovranno avere un'altezza non inferiore a 2.50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale. In ogni caso i proprietari di lotti originariamente unitari dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.
4. Nei casi in cui sia ammissibile la demolizione di una muratura di recinzione tradizionale, questa deve essere seguita da una fedele ricostruzione attraverso i materiali e le tecnologie tradizionali e nel rispetto dell'abaco tipologico.
5. È vietato apporre elementi dissuasori sulla sommità delle recinzioni (frammenti di vetro, filo spinato, ecc.).
6. I serramenti delle aperture nelle recinzioni (portoni e portali per l'accesso pedonale o carrabile) dovranno essere in legno (nei portali tradizionali) o in ferro/acciaio (nei portali di recente realizzazione) a due ante, con disegno semplice, con possibilità di inserire su una delle due ante una porta per il passaggio pedonale.
7. Per proporzioni, forma, materiali e tipologia del serramento si rimanda agli esempi tradizionali riportati nell'Abaco dei caratteri costruttivi.
8. Non sono ammesse soluzioni che prevedano l'uso di serrande metalliche o di cancelli ad aria passante di qualsiasi tipo, ad eccezione dei casi in cui chiudano vani ciechi.
9. Nel caso di rifacimento dei serramenti, questi dovranno essere analoghi a quelli originari (se antichi) per materiale, disegno e dimensioni.

10. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
11. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile dovranno essere tenute in considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. La pavimentazione potrà essere esclusivamente di tipo drenante.
12. L'illuminazione degli spazi esterni non dovrà essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
13. Potranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
14. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne dovranno armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione.
15. Le scale esterne esistenti potranno essere demolite e rifatte all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.
16. Non è consentita la realizzazione di nuovi corpi scala esterni: essi dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dei corpi scala esistenti o di nuova edificazione.
17. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia riferita alla scala esterna esistente, si prescrive lo smontaggio di qualsiasi rivestimento o elemento presente non congruo rispetto ai caratteri costruttivi locali, la sostituzione dei parapetti e ringhiere in muratura con parapetti e ringhiere in ferro.

#### **(t) "LOLLE", LOGGIATI E LOGGE**

1. Si prescrive la salvaguardia e il restauro delle "lolle" tradizionali esistenti. Eventuali chiusure realizzate in epoca recente delle "lolle" dovranno essere rimosse.
2. La realizzazione dei loggiati è consentita secondo le indicazioni contenute nelle schede di progetto e negli elaborati grafici.
3. Le modalità realizzative di eventuali nuovi loggiati non indicati nelle schede di progetto delle singole unità edilizie, in cui siano consentiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
  - a) non comportino un aumento della superficie coperta;
  - b) profondità massima 4,00m;
  - c) altezza massima al colmo 3,20m;
  - d) la copertura potrà essere realizzata ad una o a doppia falda con pendenza minima del 30% e con struttura in legno e manto in coppi sardi;
  - e) il convogliamento delle acque di copertura dovrà avvenire preferibilmente nell'area di pertinenza del fabbricato.
4. La realizzazione dei loggiati è consentita esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza in modo che non sia visibile dalla pubblica via.
5. I loggiati esistenti (non storici) entro le corti e situati al pian terreno, ove sia prevista per essi la ristrutturazione edilizia, potranno essere chiusi nei lati attualmente aperti e le aperture presenti dovranno essere ricondotte alle dimensioni previste negli abachi allegati al Piano per le nuove bucatore su fabbricati di nuova edificazione.
6. Le logge (o verande) presenti negli edifici di nuova o recente edificazione ai livelli uguali o superiori al primo potranno essere chiuse parzialmente (riportando le bucatore alle dimensioni previste negli abachi) o totalmente al fine di ricondurre i prospetti ad una configurazione compositiva che rimandi agli schemi tipologici tradizionali.

#### **(u) SPAZI INEDIFICATI ED EDIFICI IN DISUSO**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

#### **(v) IMPIANTI TECNOLOGICI**

##### **1. Cavi elettrici, Fili telefonici, Tubazioni del gas e dell'acqua**

1. Nel caso di riqualificazione di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.  
È possibile intervenire nei seguenti modi:
  - a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
  - b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è preferibile comunque, nel caso di presenza di fasce di marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
  - c) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.



2. I contatori che devono trovare alloggiamento in facciata devono essere situati in un'apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

a) in ghisa;

b) in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

3. Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura con portello in legno o in rame.

4. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi; i punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

5. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; qualora questo non fosse possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio competente potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e in modo che non incidano negativamente sul decoro urbano.

6. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

## **2. Impianti tecnologici privati**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

2. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli squinci del vano porta, ma non sugli stipiti in laterizio o lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

3. Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata.

4. Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti.

5. È consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi.

6. La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso, ma non in rilievo. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sopra l'apparecchiatura dei campanelli.

7. La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.

8. È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sui balconi e sulle coperture prospicienti la pubblica via. La presenza di suddette attrezzature è ammessa in posizione esterna solo quando si dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative e solo nel caso che esse siano mimetizzate.

## **3. Elementi tecnologici per la trasformazione o captazione dell'energia solare (impianti fotovoltaici, solari termici, etc.)**

1. Negli edifici di carattere storico è preferibile non installare elementi per la trasformazione o captazione dell'energia solare sulle coperture visibili dalla pubblica via e sulle facciate su strada. In generale, è vietata, negli stessi, sulle coperture e sulle facciate prospicienti la pubblica via, l'installazione di tutti quegli elementi in contrasto con i caratteri del contesto tradizionale.

2. Nello specifico, la collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, realizzati in muratura od altro materiale armonicamente accostabile al contesto, quale il rame, il metallo verniciato, il legno, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile potranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;

b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o su spazi completamente interni all'edificio.

3. Negli edifici di recente e nuova edificazione è consentita l'installazione di impianti solari fotovoltaici e impianti solari termici aderenti o integrati nelle coperture (aventi dunque la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e senza modificare la sagoma degli edifici stessi).

4. Sono vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi e i fili della rete televisiva.

5. Negli interventi su edifici esistenti, le soluzioni adottate volte al contenimento dei consumi di energia per il loro raffrescamento e riscaldamento ai fini del rispetto della normativa vigente non devono alterare i caratteri architettonici che contraddistinguono il loro valore storico.

### **art. 13.3:**

#### 13.3 FRAZIONAMENTI

1. È fatto divieto, in generale, di frazionare le corti delle Unità edilizie di valore storico (cioè non le si potrà dividere al loro interno con recinzioni, né si potranno presentare progetti di modificazione per parti, senza interessare l'intera Unità di intervento).
2. I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e nel rispetto della volumetria complessiva del lotto indiviso assegnata dal piano.

#### **e art. 13.4**

##### **13.4 AREE SPECIALI**

1. Le Aree Speciali sono individuate dal PPCS in considerazione delle caratteristiche storiche, insediative ed ambientali, della rilevanza strategica del recupero e dell'entità e/o complessità degli interventi ivi previsti. Esse possono comprendere una o più UE e possono interessare anche lo spazio pubblico.
2. I progetti previsti per le Aree Speciali sono finalizzati a migliorare la qualità urbana dei manufatti ivi compresi e del loro intorno urbano di riferimento, favoriscono l'attuazione di azioni di recupero coordinate fra più soggetti attuatori e possono prevedere incentivi che ne stimolino la realizzazione.
3. Esse sono soggette a normativa specifica secondo le disposizioni delle Schede e degli allegati alle presenti norme, comunque in coerenza con la disciplina generale del PPCS.

##### **Elenco delle Aree Speciali**

1. Il PPCS individua le seguenti Aree Speciali:

- AS01 - Piazza San Pietro e aree adiacenti
- AS02 - Piazza San Giovanni
- AS03 - Via Cagliari e aree limitrofe comprese nel Piano Particolareggiato della via Cagliari
- AS04 - Percorso Grand Boulevard
- AS05 - Antiche tenute Ceconi (Isolati 1 e 6)
- AS06 - Isolato 14 UE 10 – 11 -51 (per eventuali nuove volumetrie dovrà essere preso come riferimento l'indice fondiario massimo pari a 3,00mc/mq).

Vengono pertanto modificati gli artt. 36 e 37 delle NTA del PUC vigente nel seguente modo:

#### **36 Parametri Urbanistici ed edilizi della sottozona B4- via Cagliari**

**L'area interessata comprende le zone classificate B -completamento residenziale sottozona B4 prospicienti la via Cagliari a vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, individuate nell'ex P.P. della via Cagliari e situate nella parte alta e nella parte bassa della via Cagliari.**

**Le indicazioni riportate nel presente articolo concernono gli interventi su prospetti e coperture previsti per gli immobili che si affacciano sulla via Cagliari e che sono compresi nel perimetro definito nell'ambito dell'ex P.P. della via Cagliari. Per tali immobili valgono le prescrizioni previste per il Centro Storico e riportate all'art. 13.2, lett. b) comma 2 e 3, lett. f) comma 1, 2 e 3, lett. h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), e agli artt. 13.3 e 13.4 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico al fine di ripristinare un carattere unitario per l'intero asse viario.**

**All'interno della sottozona B4 i nuovi corpi di fabbrica prospicienti la via Cagliari che verranno realizzati nei lotti attualmente liberi non potranno avere una altezza alla gronda superiore ai 7,5 m e quindi non avere più di due livelli.**

**In ogni caso deve essere assicurata la continuità dei prospetti lungo la via Cagliari da ottenersi con l'aderenza dei fabbricati ai confini laterali e l'edificazione sul filo strada.**

**L'indice fondiario all'interno di quest'area deve essere pari a 3 mc/mq e il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq.**

**Gli edifici realizzati con i tradizionali mattoni in terra cruda dovranno essere salvaguardati e eventuali incrementi volumetrici consentiti potranno essere realizzati secondo le regole insediative delle unità edilizie tradizionali con corte e salvaguardando il manufatto tradizionale.**

**Eventuali incrementi volumetrici consentiti nelle unità edilizie aventi corpi di fabbrica di carattere storico per tipologia e tecnica costruttiva potranno essere realizzati salvaguardando gli edifici tradizionali e in deroga alle distanze.**

#### **37- Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica**

**Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono**

**consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.**

Con la Zonizzazione in Zona "B" – della Sottozona "B4" viene inoltre prevista la riduzione dell'indice volumetrico del Piano Particolareggiato della via Cagliari da 3mc/mq (resid.) + 3mc/mq (comm.le) a 3 mc/mq (globale), al fine di tener conto della sua appartenenza alla Zona "B" da dove proveniva.

In particolare i parametri relativi alla sottozona B4 possono essere così rappresentati nello stato di fatto e nello stato di variante n°3 al PUC.

**ANTE VARIANTE:** (P.P. via Cagliari e PUC vigente)

Superfici fondiarie ex P.P. esterne al centro storico <b>mq</b>	Rapporto Copertura <b>mq/mq</b>	Altezza max <b>m</b>	Indice Fondiario	Volume Piano Terra (commerciali) <b>mc</b>	Volume Piani Superiori. (residenza e servizi connessi)	Vol. Totali <b>mc</b>
26.332	0,75 Piano Terra (PUC) 0,50 Piani superiori (PUC) 1 Piano Terra (PP) 0,50 Piani superiori (PP)	12,50	3 mc/mq Piano Terra 3 mc/mq Piani sup.	78.996	78.996	157.992

**CON LA PRESENTE VARIANTE:** Zona "B" – Sottozona "B4"

Superfici fondiarie sottozona B4 <b>mq</b>	Rapporto Copertura <b>mq/mq</b>	Altezza max <b>m</b>	Indice Fondiario <b>mc/mq</b>	Volumetrie (residenziali e servizi connessi) <b>mc</b>	Vol. Totali <b>mc</b>	note
26.332	0,5	7,50	3 mc/mq	78.996	78.996	Riduzione della volumetria totale per 78.996 mc riduzione dell'altezza max -5 m

**C) CONCLUSIONI:**

La presente Variante n. 3 al P.U.C. redatta dal Servizio Pianificazione Territoriale di questo Comune si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Allegato A) Relazione Tecnica illustrativa;
  - 2) Allegato B) Stralcio Norme di Attuazione del P.U.C. Vigente;
  - 3) Allegato C) Stralcio Norme di Attuazione Variante n°3 al P.U.C.;
  - 4) Tav.1) Stralcio disciplina Urbanistica PUC vigente - ante variante;
  - 5) Tav.2) Stralcio disciplina Urbanistica PUC - variante n°3;
  - 6) Tav.3) Stralcio disciplina urbanistica PUC vigente con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - ante variante;
  - 7) Tav.4) Stralcio disciplina urbanistica PUC con sovrapposizione pericolosità idrogeologica - Variante n°3;
- La Variante Minimale Proposta non comporta modifiche allo Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.U.C. approvati dall'Autorità con Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 3 del 01/08/2012 e n. 4 del 07/07/2015 in quanto ne riconferma le pericolosità idrauliche vigenti (vedasi Tav. n. 3 - ante Variante, e Tav. n. 4 – Variante n°3), pertanto non è soggetta a verifica A.D.I.S. ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico.
  - Inoltre ai sensi del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i. non è soggetta alle procedure della V.A.S. poiché non modifica i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato dalla provincia di Cagliari in data 07/07/2015, ribadito nell'ambito di adozione del P.P.C.S.

dalla Città Metropolitana di Cagliari con Determinazione del Dirigente n. 44 del 15/11/2017 di verifica di **“Non assoggettabilità a V.A.S. del P.P.C.S. (artt. 6 e 12 del D.Lgs n. 152/2006)**, che conteneva anche l'art. 16 delle N.T.A del medesimo P.P.C.S. recepito nella presente Variante.

- Si precisa infine che l'iter procedurale post adozione della Variante rispetterà l'art. 20 della L.R. n. 45/89 e s.m.i., pertanto nelle more dell'adozione definitiva si applicheranno le predette misure di salvaguardia.
- Infine la variante è da sottoporre alla verifica di coerenza, come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 12\14 del 14.5.2002 (art. 31 della L.R. n. 7 del 22.4.2002).

Assemini 29 gennaio 2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Carlo Barletta